



Piano regolatore intercomunale

Campus universitario / Parco Trincea ferroviaria

REGOLAMENTO EDILIZIO

**VERSIONE PER L'ADOZIONE
DA PARTE DEI CONSIGLI COMUNALI**

Studi Associati SA

via Zurigo 19
CP 4046
CH-6904 Lugano

tel. +41 091 910 17 30
fax +41 091 923 99 55
e-mail: info@sasa.ch
www.sasa.ch

9 luglio 2019

INDICE

CAPITOLO I : NORME INTRODUTTIVE	3
ART. 1. BASE LEGALE	3
ART. 2. CAMPO D'APPLICAZIONE	3
ART. 3. OBIETTIVI DELLA PIANIFICAZIONE INTERCOMUNALE	4
ART. 4. COMPONENTI DEL PIANO REGOLATORE INTERCOMUNALE PR-TRIMA	4
CAPITOLO II : IL PIANO DELLE ZONE	5
ART. 5. LE ZONE	5
ART. 6. ZONA INTENSIVA PER L'ABITAZIONE (AI)	5
ART. 7. ZONA SEMI-INTENSIVA PER L'ABITAZIONE (ASI)	6
ART. 8. ZONA SEMI-ESTENSIVA PER L'ABITAZIONE (ASE)	6
ART. 9. ZONA PER SCOPI PUBBLICI	7
ART. 10. ZONA FERROVIARIA	10
CAPITOLO III : PIANO DELL'URBANIZZAZIONE E POSTEGGI	11
ART. 11. IL PIANO DELL'URBANIZZAZIONE	11
ART. 12. STRADE PER IL TRAFFICO VEICOLARE	11
ART. 13. STRADE PEDONALI E PERCORSI CICLOPEDONALI	12
ART. 14. POSTEGGI PUBBLICI	12
ART. 15. POSTEGGI PRIVATI	12
CAPITOLO IV : NORME VARIE	14
ART. 16. PIANO DI QUARTIERE	14
ART. 17. PQ1: PARCO TRINCEA FERROVIARIA CON ZONA ASEP PASQUÉE	15
ART. 18. PQ2: PARCO TRINCEA FERROVIARIA CON CU2 (CAMPUS UNIVERSITARIO - FASE 2)	16
ART. 19. PREVENZIONE DAI RISCHI RILEVANTI	17
ART. 20. PREVENZIONE DAI RISCHI PROVOCATI DAL CAMPO MAGNETICO SECONDO L'ORNI	18
ART. 21. DEROGHE ALLE LINEE DI ARRETRAMENTO	18
ART. 22. ENTRATA IN VIGORE	18
ALLEGATO: SCHEMA MESSA A DISPOSIZIONE SEDIMI FFS ARTT. 17-18 RE-TRIMA	19

PIANO REGOLATORE INTERCOMUNALE
COMPARTO CAMPUS UNIVERSITARIO / PARCO TRINCEA FERROVIARIA

REGOLAMENTO EDILIZIO

I Consigli Comunali di Massagno e Lugano, vista la Legge dello sviluppo territoriale (Lst) del 21 giugno 2011,

d e c r e t a n o

CAPITOLO I : NORME INTRODUTTIVE

Art. 1.

Base legale

Il Piano Regolatore intercomunale del comparto Campus universitario / Parco Trincea ferroviaria (PR-TriMa) è un piano adottato ai sensi dell'art. 18 cpv. 4 della Legge sullo sviluppo territoriale (Lst). Esso si fonda sulla Legge federale sulla pianificazione del territorio (LPT), sulla Lst, sulle relative normative di applicazione, nonché sulle pertinenti norme delle leggi federali e cantonali speciali che disciplinano aspetti settoriali che devono essere integrati nella pianificazione di utilizzazione locale.

Art. 2.

Campo d'applicazione

¹ Il presente Regolamento edilizio (RE) si applica al comprensorio del Comparto PR-TriMa come delimitato negli allegati grafici (planimetrie 1:1000).

² Le disposizioni dei Piani regolatori generali sono applicabili in quanto non diversamente stabilito dal presente RE.

Art. 3.**Obiettivi della pianificazione intercomunale**

Gli scopi del PR-TriMa sono:

- la *ricucitura della cesura nel tessuto urbano* causato dalla realizzazione della ferrovia (tracciato e stazione ferroviaria di Lugano) mediante la copertura della "trincea ferroviaria";
- la *formazione di un parco pubblico* sopra la copertura della "trincea ferroviaria" con la possibilità di insediamento di un Campus universitario con attività annesse;
- la *ri-definizione delle densità insediative* in una visione urbanistica unitaria;
- l'*individuazione di tracciati ciclopedonali* che permettano di collegare, comodamente e in sicurezza, la stazione ferroviaria di Lugano con i quartieri della Città Alta.

Art. 4.**Componenti del Piano regolatore intercomunale PR-TriMa**

Il PR-TriMa si compone dei seguenti documenti:

- a) Il Piano delle zone, in scala 1:1000
- b) Il Piano dell'urbanizzazione, in scala 1:1000
- c) Il Rapporto di pianificazione (con la verifica delle conseguenze finanziarie)
- d) Il presente Regolamento edilizio

CAPITOLO II : IL PIANO DELLE ZONE

Art. 5.

Le zone

Il Piano prevede le seguenti zone e aree:

- la Zona intensiva per l'abitazione (AI);
- la Zona semi-intensiva per l'abitazione (ASI);
- la Zona semi-estensiva per l'abitazione (ASE);
- l'Area per la promozione della politica comunale dell'alloggio (fmn 374 RFD Massagno);
- la Zona per scopi pubblici;
- la Zona ferroviaria;
- l'Area del portale ferroviario.

Art. 6.

Zona intensiva per l'abitazione (AI)

¹ La Zona intensiva per l'abitazione (AI) è destinata all'abitazione, alle attività alberghiere e di ristorazione, amministrative e commerciali. Al massimo il 30% della superficie utile lorda realizzata di un fondo può essere destinata a scopi non abitativi.

² Valgono le seguenti disposizioni particolari:

1. Parametri edificatori

- | | |
|-------------------------------------------|------------|
| • Indice di sfruttamento (IS): | 1,8 max. |
| • Indice di occupazione (IO): | 35% max. |
| • Altezza massima degli edifici (gronda): | 19,0 metri |
| • Altezza massima degli edifici (colmo): | 21,0 metri |
| • Distanza minima da confine: | 6,0 metri |
| • Distanza minima tra edifici: | 12,0 metri |
| • Area verde: | 30% min. |

2. Grado di sensibilità al rumore GS: II.

Art. 7.**Zona semi-intensiva per l'abitazione (ASI)**

¹ La Zona semi-intensiva per l'abitazione (ASI) è destinata all'abitazione, alle attività alberghiere e di ristorazione, amministrative e commerciali. Al massimo il 30% della superficie utile lorda realizzata di un fondo può essere destinata a scopi non abitativi, da questa limitazione è esonerato il fondo N. 895 RFD Lugano in quanto soggetto alle conseguenze OPIR. L'utilizzo potrà essere completamente non abitativo.

² Valgono le seguenti disposizioni particolari:

1. Parametri edificatori

- | | |
|-------------------------------------------|------------|
| • Indice di sfruttamento (IS): | 1,5 max. |
| • Indice di occupazione (IO): | 35% max. |
| • Altezza massima degli edifici (gronda): | 16,0 metri |
| • Altezza massima degli edifici (colmo): | 18,0 metri |
| • Distanza minima da confine: | 5,50 metri |
| • Distanza minima tra edifici: | 11,0 metri |
| • Area verde: | 30% min. |

2. Grado di sensibilità al rumore GS: II.

³ Il fondo N. 374 RFD Massagno è destinato alla promozione della politica comunale dell'alloggio e vi possono essere realizzati alloggi a pigione moderata.

Art. 8.**Zona semi-estensiva per l'abitazione (ASE)**

¹ La Zona semi-estensiva per l'abitazione (ASE) è destinata all'abitazione, alle attività alberghiere e di ristorazione, amministrative e commerciali. Al massimo il 30% della superficie utile lorda realizzata di un fondo può essere destinata a scopi non abitativi.

² Valgono le seguenti disposizioni particolari:

1. Parametri edificatori

- Indice di sfruttamento (IS): 1,1 max.
- Indice di occupazione (IO): 35% max.
- Altezza massima degli edifici (gronda): 13,0 metri
- Altezza massima degli edifici (colmo): 15,0 metri
- Lunghezza massima degli edifici: 50,0 metri
- Distanza minima da confine: 5,0 metri
- Distanza minima tra edifici: 10,0 metri
- Area verde: 30% min.

2. Grado di sensibilità al rumore GS: II.

³ L'edificazione della Zona semi-estensiva per l'abitazione, limitatamente alla parte situata sopra la "trincea ferroviaria" (ASEP Pasquée), è subordinata all'approvazione del Piano di quartiere (PQ1) secondo le disposizioni degli artt. 16-17 del presente Regolamento edilizio.

Art. 9.

Zona per scopi pubblici

¹ La Zona per scopi pubblici comprende i terreni necessari all'adempimento dei compiti pubblici, attuali o previsti, da parte di enti pubblici o persone o enti di diritto privato che adempiono compiti pubblici.

² Sono consentite le costruzioni necessarie all'adempimento di compiti pubblici previsti dal PR. Sono pure ammesse costruzioni complementari al servizio di tali costruzioni, quali chioschi, piccoli esercizi pubblici, ecc.

³ Il Piano delle zone delimita le seguenti zone per scopi pubblici:

A. Edifici pubblici

CU1: Campus universitario - fase 1 (ala nord stazione FFS)

a) Funzioni ammesse

- Formazione professionale / accademica
- Attività di ricerca
- Attività amministrative e di servizio dell'attività principale
- Attività di ristorazione (mensa) e seminari

b) Funzioni non ammesse

- Abitazione
- Attività sanitarie e sociali (asili nido)
- Vendita al dettaglio

c) Parametri edificatori

- SUL max.: 20'000 m²
- SUL min.: 15'000 m²
- Altezza massima degli edifici: 22,70 metri
- Altezza minima degli edifici (obbligatoria per almeno 2/3 della superficie edificata): 15,00 metri
- Grado di sensibilità al rumore: GS II

Con la realizzazione degli interventi edificatori, dovrà in tutti i casi essere garantito il passaggio di un percorso ciclopedonale della larghezza minima di 2,50 m a partire dai punti di accesso segnati nei piani.

CU2: Campus universitario - fase 2 (sulla copertura della "trincea ferroviaria")

a) Modalità di intervento

- Piano di quartiere PQ2: Parco Trincea ferroviaria con CU2 (Campus universitario - fase 2).

b) Funzioni ammesse vedi norma PQ2

c) Parametri edificatori vedi norma PQ2

B. Attrezzature pubbliche

Massagno

Aree di svago esistenti sui fondi N. 162 - 457p. - 538p. - 693 - 748 RFD Massagno

a) Funzioni ammesse

- Svago e ricreazione (passeggiate, luoghi di sosta)
- Attività sportive-ricreative

b) Disposizioni edificatorie

- Non sono ammesse nuove costruzioni e impianti. È concessa unicamente la realizzazione di strutture per lo svago e la ricreazione quali sentieri, passeggiate e luoghi di sosta (panchine e simili), nonché alberature e arredi.

Nuovo parco pubblico sopra la “trincea ferroviaria”

a) Modalità di intervento

- Piani di quartiere PQ1 e PQ2

b) Funzioni ammesse

- Svago e ricreazione (passeggiate, luoghi di sosta)

c) Disposizioni edificatorie

- Non sono ammesse nuove costruzioni e impianti. È concessa unicamente la realizzazione di strutture per lo svago e la ricreazione quali sentieri, passeggiate e luoghi di sosta (panchine e simili), nonché alberature e arredi.

Lugano

Parco pubblico esistente sul fondo N. 913 RFD Lugano

a) Funzioni ammesse

- Svago e ricreazione (passeggiate, luoghi di sosta)

b) Disposizioni edificatorie

- Sono ammesse strutture per lo svago e la ricreazione, quali sentieri, passeggiate e luoghi di sosta (panchine e simili), nonché alberature e arredi.
- Di principio non sono ammesse nuove costruzioni e impianti. Sono riservate eventuali infrastrutture funzionali al PQ Nodo intermodale sul mappale N. 923 RFD Lugano previsto dal PR-StazLu2, le quali, ed esse sole, devono in tal caso essere approvate nell'ambito del PQ Nodo intermodale prescritto da detto PR.

c) Elementi particolari, l'eventuale rinuncia ai quali deve essere giustificata in sede di progetto:

- Albero (Sequoia) e muri di sistemazione del terreno

Art. 10.**Zona ferroviaria**

¹ Nella Zona ferroviaria sono ammessi unicamente interventi destinati alla costruzione e all'esercizio della ferrovia (impianti ferroviari).

² Nell'Area del portale ferroviario dovrà essere realizzato il nuovo portale determinato dalla copertura dei binari ferroviari, che dovrà essere contemplato nel PQ2 (art. 18 del presente RE). Lo stesso dovrà costituire un'adeguata chiusura dell'intervento infrastrutturale sopra la "trincea ferroviaria".

CAPITOLO III : PIANO DELL'URBANIZZAZIONE E POSTEGGI

Art. 11.

Il Piano dell'urbanizzazione

¹ Il Piano dell'urbanizzazione indica:

- le strade per il traffico veicolare (di proprietà cantonale e/o comunale);
- le strade pedonali;
- i percorsi ciclopedonali che interessano il comparto;
- i posteggi pubblici;
- i tracciati ferroviari indicativi.

² Il Piano dell'urbanizzazione disciplina le strade di competenza comunale e riporta a titolo indicativo le strade di competenza cantonale.

³ Nell'ambito della realizzazione dei progetti stradali comunali sono ammessi, rispetto al tracciato indicato nel Piano dell'urbanizzazione, modifiche entro limiti contenuti e per fondati motivi dettati da esigenze tecniche.

Art. 12.

Strade per il traffico veicolare

Le strade destinate al traffico veicolare si suddividono in:

- strade principali di collegamento: che assicurano il collegamento tra le località;
- strade di servizio: che servono i fondi;

Art. 13.**Strade pedonali e percorsi ciclopedonali**

¹ Le strade pedonali e i percorsi ciclopedonali sono utilizzati dai pedoni e dai ciclisti. Il passaggio di veicoli a motore è ammesso in via eccezionale.

² Il Piano dell'urbanizzazione fissa:

- le strade pedonali;
- i percorsi ciclopedonali.

Art. 14.**Posteggi pubblici**

¹ I posteggi pubblici si suddividono, secondo le loro caratteristiche costruttive, in

- posteggi all'aperto,
- posteggi coperti,

e secondo la loro destinazione e modalità d'uso (park&ride, corta durata, lunga durata per residenti, ecc.).

² Le aree riservate per posteggi pubblici e le capienze indicative sono le seguenti:

- P6/8 Posteggi all'aperto, Capienza: 6 + 8 posti auto
- P9 Posteggi all'aperto, Capienza: 9 posti auto
- P16 Posteggi all'aperto, Capienza: 16 posti auto

I posteggi pubblici si trovano tutti sul territorio giurisdizionale di Massagno.

Art. 15.**Posteggi privati**

¹ Per gli edifici destinati all'abitazione, in caso di nuove costruzioni, ricostruzioni, ampliamenti o trasformazioni di edifici che comportano un cambiamento sostanziale dei parametri di riferimento, è obbligatoria la formazione di posteggi o autorimesse, dimensionati secondo le pertinenti norme dall'Associazione svizzera dei professionisti della strada e dei trasporti.

² Il numero richiesto di posteggi per edifici destinati all'abitazione viene computato come segue:

- a) un posto auto per ogni appartamento fino a 100 mq di SUL;
- b) due posti auto se tale superficie viene superata nella misura del 30%;
- c) per abitazioni monofamiliari è autorizzato un posto auto supplementare.

³ Per il calcolo del fabbisogno di posteggi privati in caso di nuove costruzioni, riattazioni e cambiamenti di destinazione di edifici non destinati all'abitazione fanno stato gli artt. 42 e segg. LST e gli artt. 51 e segg. RLST.

⁴ Qualora il numero di posteggi prescritto non possa, in tutto o in parte, essere realizzato per fondati motivi tecnico-costruttivi oppure perché la loro realizzazione si pone in contrasto con altre norme o vincoli del PR, è dovuto, per ogni posteggio non realizzato, un contributo sostitutivo pari al 25% del costo di costruzione medio di un posteggio all'aperto, compreso il valore del terreno.

CAPITOLO IV : NORME VARIE

Art. 16.

Piano di quartiere

¹ Nel comparto PR-TriMa sono previsti due Piani di quartiere (PQ):

- il PQ1: Parco Trincea ferroviaria con zona ASEP Pasquée.
- il PQ2: Parco Trincea ferroviaria con CU2 (Campus universitario - fase 2).

L'edificazione nei relativi perimetri è subordinata all'approvazione di un Piano di quartiere ai sensi degli artt. 54 e segg. Lst.

² Oltre ai requisiti specifici e ai parametri edificatori, prescritti agli art. 17 e 18 RE-TriMa, tutti i piani di quartiere devono adempiere almeno i seguenti requisiti qualitativi generali:

- a) edificazione costitutiva di un insieme ordinato e armonioso, espressione di una qualità architettonica riconosciuta;
- b) edificazione a sua volta integrata nel paesaggio in modo ordinato e armonioso, con una chiara identità e riconoscibilità nel territorio;
- c) disegno qualificato e apertura ad uso collettivo di superfici d'incontro a di svago (oltre a quelle già previste come tali dal PR) come piazze, attrezzature per giochi o costruzioni e viali ad uso comunitario;
- d) tracciato di percorsi pedonali interni correttamente relazionato con le aree circostanti e i percorsi comunali, nettamente separato dalle strade aperte al transito veicolare;
- e) aree veicolari ridotte al minimo;
- f) razionale organizzazione dei posteggi, interrati per i residenti e in superficie, limitati al minimo indispensabile, per visitatori e fornitori;
- g) sistemazione esterna rispettosa dell'orografia esistente, intesa come intervento che non modifica sostanzialmente la struttura naturale, ottenuta al massimo con muri di sostegno o di terrapieni di altezza non superiore a 1,50 m;
- h) criteri architettonico-costruttivi (riduzione al minimo delle perdite caloriche, isolamento termico, sfruttamento ottimale di fonti energetiche rinnovabili indigene, ecc.) e d'inserimento spaziale (orientamento in funzione dell'orografia del terreno, del potenziale sfruttamento di energie rinnovabili, ecc.) volti a conseguire un risparmio energetico e un aspetto architettonico di qualità;
- i) razionale organizzazione delle aree di raccolta.

³ I piani di quartiere devono essere accompagnati da un piano di realizzazione, con l'indicazione dei costi, del finanziamento e delle eventuali tappe di realizzazione.

Art. 17.**PQ1: Parco Trincea ferroviaria con zona ASEP Pasquée**

a) Requisiti qualitativi specifici

- Copertura della “trincea ferroviaria” e formazione di un parco pubblico.

b) Funzioni ammesse

- Abitazione
- Attività alberghiere e di ristorazione
- Attività amministrative e commerciali
- Parco pubblico: svago e ricreazione (passeggiate, luoghi di sosta)

c) Parametri edificatori

- SUL massima: 6'000 m²
- SUL minima: 3'000 m²
- Altezza massima degli edifici: 13,0 metri
- Altezza minima degli edifici (obbligatoria per almeno 2/3 della superficie edificata): 9,0 metri
- Lunghezza massima degli edifici: 50,0 metri
- Distanza minima tra edifici: 10,0 metri
- Grado di sensibilità al rumore: GS II

d) Modalità attuative

- Consenso da parte dell'impresa ferroviaria ai sensi dell'art. 18m Lferr.
- Messa a disposizione da parte delle FFS a favore del Comune di Massagno dei sedimi delle scarpate della “trincea ferroviaria” e delle superfici sopra i binari della linea ferroviaria (vedi schema allegato).
- Al fine di assicurare la realizzazione della copertura della “trincea ferroviaria” per l'acquisizione dei diritti sui citati sedimi e superfici sono istituiti vincoli di interesse pubblico ai sensi dell'art. 32 Lst a favore del Comune, ritenuta la facoltà per lo stesso di cedere i diritti alla persona o ente che realizzerà i contenuti del PR.
- Allestimento del Piano di quartiere da parte della persona o ente che realizzerà i contenuti previsti dal PR o del Comune.
- Realizzazione della copertura e anche della strada di accesso al quartiere, quale opera di urbanizzazione di base, a carico della persona o ente che realizzerà i contenuti previsti dal PR.
- Realizzazione del parco pubblico.

Art. 18.**PQ2: Parco Trincea ferroviaria con CU2 (Campus universitario - fase 2)**

a) Requisiti qualitativi specifici

- Copertura della “trincea ferroviaria” e formazione di un parco pubblico.
- Realizzazione del nuovo portale ferroviario.

b) Funzioni ammesse

- Formazione professionale / accademica
- Attività di ricerca
- Attività seminariali e congressuali
- Attività amministrative e di servizio dell’attività principale
- Abitazioni temporanee per studenti e professori (a carattere non-residenziale)
- Attività di ristorazione (mense ed esercizi pubblici)
- Parco pubblico: svago e ricreazione (passeggiate, luoghi di sosta)

c) Parametri edificatori

- | | |
|------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| • SUL massima: | 20'000 m ² |
| • SUL minima: | 15'000 m ² |
| • Altezza massima degli edifici: | 16,0 metri |
| • Altezza minima degli edifici (obbligatoria per almeno 2/3 della superficie edificata): | 12,0 metri |
| • Distanza minima tra edifici: | 10,0 metri |
| • Lunghezza massima degli edifici | 50,0 metri |
| • Grado di sensibilità al rumore: | GS II |

d) Modalità attuative

- Consenso da parte dell’impresa ferroviaria ai sensi dell’art. 18m Lferr.
- Messa a disposizione da parte delle FFS a favore dei Comuni di Lugano e/o Massagno dei sedimi delle scarpate della “trincea ferroviaria” e delle superfici sopra i binari della linea ferroviaria (vedi schema allegato).
- Al fine di assicurare la realizzazione della copertura della “trincea ferroviaria” per l’acquisizione dei diritti sui citati sedimi e superfici sono istituiti vincoli di interesse pubblico ai sensi dell’art. 32 Lst a favore dei Comuni, ritenuta la facoltà per gli stessi di cedere i diritti alla persona o ente che realizzerà i contenuti del PR.
- Allestimento del Piano di quartiere da parte della persona o ente che realizzerà i contenuti previsti dal PR o dei Comuni.

- Realizzazione della copertura, quale opera di urbanizzazione di base, a carico della persona o ente che realizzerà i contenuti previsti dal PR.
- Realizzazione del parco pubblico.
- Determinazione del posizionamento e realizzazione del portale ferroviario all'interno dell'Area del portale indicata nel Piano delle zone, quale conclusione della copertura della "trincea ferroviaria".
- Salvaguardia della possibilità di realizzazione dei percorsi ciclopedonali codificati dal PAL3.

Art. 19.

Prevenzione dai rischi rilevanti

Nell'ambito della procedura di autorizzazione a costruire deve essere svolta un'analisi di rischio dettagliata.

Le misure di sicurezza determinate dall'analisi di rischio dettagliata, che vincoleranno la realizzazione del progetto, sono in particolare:

Misure costruttive

- Allontanare il più possibile gli edifici dall'infrastruttura ferroviaria.
- Attuare le prescrizioni sull'utilizzo di materiali da costruzione combustibili.
- Limitare il più possibile le superfici vetrate sulle facciate esposte ai binari.
- Rinforzare la resistenza della facciata esposta.
- Utilizzare vetri anti incendio resistenti.

Misure legate alla pianificazione/organizzazione

- Limitare o proibire l'utilizzo delle superfici esterne a lato dei binari.
- Limitare l'utilizzo dei locali situati sui lati degli edifici esposti ai binari.

Misure organizzative

- Prevedere le uscite di sicurezza sui lati opposti ai binari.
- Evitare ogni eventuale sovrapposizione tra uscite di sicurezza e vie per l'intervento dei mezzi di soccorso.
- Prevedere un accesso all'infrastruttura ferroviaria per l'intervento dei mezzi di soccorso.
- Elaborare un piano di evacuazione in collaborazione con i pompieri.

Art. 20.**Prevenzione dai rischi provocati dal campo magnetico secondo l'ORNI**

All'interno degli edifici che sorgono nella fascia con superamento del valore limite dell'impianto (1 μ T) non è ammessa la realizzazione di locali in cui sostano in modo prolungato le persone (luoghi a utilizzazione sensibile - LAUS secondo l'art. 3 ORNI).

Art. 21.**Deroghe alle linee di arretramento**

¹ Le linee di arretramento indicate sul Piano delle zone determinano l'estensione massima dell'edificazione al piano terra.

² Deroghe alle linee di arretramento possono essere concesse ai piani superiori e ai piani interrati, per motivi giustificati, purché l'edificazione non pregiudichi la funzionalità delle infrastrutture pubbliche (strade, binari, ecc.).

Art. 22.**Entrata in vigore**

Il presente Regolamento entra in vigore con l'approvazione del Consiglio di Stato.

ALLEGATO: SCHEMA MESSA A DISPOSIZIONE SEDIMI FFS ARTT. 17-18 RE-TRIMA

